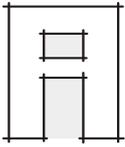


**GUTACHTEN**  
**Amtsgericht Eschweiler**  
**- 43 K 49 / 20 -**

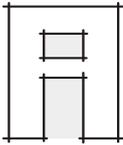
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks mit Garage (Flst.506)  
und des unbebauten Grundstücks - Vorgarten / Stellplätze (Flst. 335)  
in Eschweiler / Pumpe, Phönixstraße 116

*Dieses Gutachten wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache für das Amtsgericht Eschweiler erstellt und ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist nicht zugelassen.*



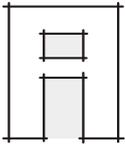
## **KURZBESCHREIBUNG**

Flurstück 506 mit zweigeschossigem Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, ohne Unterkellerung, mit Garage, Phönixstraße 116, 52249 Eschweiler / Pumpe, rd. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vier Zimmer, Küche, Flur und Bad, Baujahr 1820er Jahre, Modernisierung 2009, Garagenzufahrt eingeschränkt, Grundstücksgröße 172 m<sup>2</sup>; Flurstück 335 als unbebautes Grundstück vor dem Wohnhaus, Nutzung als Zuwegung und gepflasterte Stellplatzfläche, Grundstücksgröße 32 m<sup>2</sup>.



## Abkürzungsverzeichnis

2FH	Zweifamilienhaus	Inst.	Instandhaltungskosten
a	Jahr	KG	Kellergeschoss
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzen- enden der Gutachterausschüsse	kW	Kilowatt
		kWh	Kilowattstunde
Anh	Anhang	l	Liter
ant.	anteilig	lfd. Nr.	laufende Nummer
Ant.	Anteil	MFH	Mehrfamilienhaus
ATP	Aufteilungsplan	Mietausfw.	Mietausfallwagnis
BauGB	Baugesetzbuch	NFL	Nutzfläche
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NHK	Normalherstellungskosten
BGF	Bruttogrundfläche	NRW	Nordrhein-Westfalen
BJ	Baujahr	NSG	Naturschutzgebiet
BOG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	objektsp.	objektspezifisch
		OG	Obergeschoss
BRI	Bruttorauminhalt	RND	Restnutzungsdauer
BVO	Betriebskostenverordnung	REH	Reihenendhaus
BW	Bodenwert	SE	Sondereigentum
DFF	Dachflächenfenster	SNR	Sondernutzungsrecht
DG	Dachgeschoss	SP	Stellplatz
DHH	Doppelhaushälfte	SW-RL	Sachwertrichtlinie
EFH	Einfamilienhaus	VDE	Verband der Elektrotechnik
EG	Erdgeschoss	Verw.	Verwaltungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung	Vervielf.	Vervielfältiger
ETW	Eigentumswohnung	WDVS	Wärmedämmverbundsystem
EVU	Energieversorgungsunternehmen	WE	Wohneinheit
Fa.	Firma	WFL	Wohnfläche
FH	feuerhemmend	WH	Wohnhaus
FNP	Flächennutzungsplan	WoFIV	Wohnflächenverordnung
GA	Garage	WSVO	Wärmeschutzverordnung
GE	Gewerbeeinheit	II.BV	zweite
Geb.	Gebäude		Berechnungsverordnung
GFZ	Geschossflächenzahl		
GND	Gesamtnutzungsdauer		
GRZ	Grundflächenzahl		
HWR	Hauswirtschaftsraum		
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung		



Der Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks  
in Eschweiler / Pumpe, Phönixstraße 116

Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschweiler  
Flur 45, **Flurstück 506**  
Gebäude- und Freifläche, Wohnen  
Phönixstr. 116  
groß: 1,72 ar  
Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Eschweiler  
Blatt 6661, lfd. Nr. 5

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 22.04.2021, mit:

**143.000,00 €**

In Worten: Einhundertdreiundvierzigtausend Euro

\*\*\*

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks  
in Eschweiler / Pumpe, Phönixstraße o.Nr.

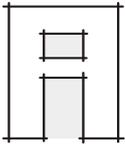
Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschweiler  
Flur 45, **Flurstück 335**  
Hof- und Gebäudefläche  
Phönixstraße  
groß: 0,32 ar  
Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Eschweiler  
Blatt 6661, lfd. Nr. 3

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 22.04.2021, mit:

**8.000,00 €**

In Worten: Achttausend Euro

**Gesamtverkehrswert: 151.000,00 €**



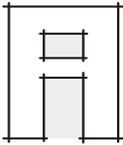
---

### **Der Wertermittlung liegt folgende Literatur zugrunde:**

Baugesetzbuch (BauGB) 51. Auflage - 2020  
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)  
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR)  
GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber 8. Auflage 2017  
Baukosten 2018, Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel  
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien  
Fischer, Lorenz 2. Auflage 2017  
Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell

### **herangezogene Unterlagen:**

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler  
Grundstücksmarktbericht 2021 und Bodenrichtwerte 2021 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen  
Mietspiegel - Haus- und Grundeigentümergebiet Stadt Eschweiler  
Flurkarte - Katasteramt Städteregion Aachen  
Auskunft Baulastenverzeichnis - Stadtverwaltung Eschweiler  
(Auszüge aus der Bauakte / Garage - Bauakte zum Wohnhaus nicht vorhanden)  
Gutachten vom 27.07.2009 (vor Modernisierung) - Dipl. Ing. Schubert  
Auskunft - Umweltamt AC  
Auszug Kanalkataster - Stadt Eschweiler  
Planauskunft Versorgungsleitungen - Regionetz  
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg  
Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

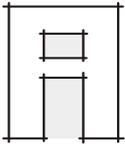


## **Gliederung des Gutachtens**

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 9 - 13
5) Baugrund	S. 13 - 15
6) Bodenwert	S. 15 - 17
7) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 18 - 20
8) Baulicher Gebäudezustand	S. 21 - 22
9) Energetischer Gebäudezustand	S. 23 - 24
10) Massen und Flächen	S. 25
11) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 26
12) Wertermittlungsverfahren	S. 27
13) Sachwertverfahren	S. 28 - 31
14) Ertragswertverfahren	S. 32 - 35
15) Verkehrswert	S. 36
16) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 37

## **Anlagen zum Gutachten**

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Katasterlageplan M 1 : 500
3. Auszug Kanalkataster 1 : 500
4. Auszüge aus der Bauakte / Garage
5. Auskunft Baulastenverzeichnis
6. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
7. Lichtbilder des Grundstücks



## 1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung der Verkehrswerte aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 24.03.2021 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 49 / 20** -

## 2) Allgemeine Angaben

### Katasterbezeichnung:

Gemarkung Eschweiler

Flur 45

- Flurstück 506

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

Phönixstraße 116

groß: 1,72 ar

- Flurstück 335

Hof- und Gebäudefläche

Phönixstraße

groß: 0,32 ar

### Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Eschweiler

Blatt 6661, lfd. Nrn. 5 und 3

### Eigentümer:

XXXX

XXXX

- zu ½ Anteil -

XXXX

XXXX

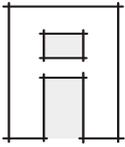
- zu ½ Anteil -

### Bewertungstichtag:

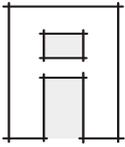
22.04.2021

### Zubehör:

soweit ersichtlich kein Zubehör, das Objekt war zum Stichtag eingerichtet und vermietet



- 
- Denkmal:** kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste
- Katasteramt:** StädteRegion Aachen  
Vermessungs- und Katasteramt  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen
- Bauaufsichtsbehörde:** Stadt Eschweiler  
Bauordnungsamt - Rathaus
- Grundbuch II. Abt.:** *lfd. Nrn. 1 - 8 gelöscht*  
*lfd. Nr. 9*  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 49/20). Eingetragen am 05. 10. 2020.
- Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wird dementsprechend ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt.
- Baulastenverzeichnis:** Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler sind für die zu bewertenden Parzellen, Flurstücke Nrn. 506 und 335 laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragungen vorhanden.



### **3) Ortsbesichtigung** 22.04.2021

Der Ortstermin wurde den Eigentümern per Einschreiben angezeigt. Die Prozessbevollmächtigten Rechtsanwälte des Eigentümers wurden ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Die Miteigentümerin stellte Unterlagen zur Verfügung. Vor Ort ermöglichte die Mieterin den Zutritt und machte Angaben zum Objekt.

Anwesende am 22.04.2021: - XXXX (Mieterin)  
- Unterzeichnende

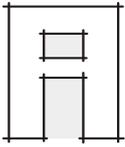
### **4) Grundstücksbeschreibung**

#### **Grundstückslage:**

Das zu bewertende Grundstück liegt in Eschweiler / Pumpe, an der Phönixstraße, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 2,5 km südwestlich des Stadtzentrums. Eschweiler hat rd. 56.500 Einwohner und liegt in der Städteregion Aachen. Der Ort hat ein modernes Einkaufszentrum, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb und um Eschweiler sind Industriegebiete ausgewiesen.

Der Ortsteil Pumpe / Stich liegt im Südwesten von Eschweiler und grenzt an das Stadtgebiet von Stolberg. Der Stadtteil ist seit jeher stark industriell geprägt (Bergbau, Hüttenbetrieb u.a.), einige Geschäfte für den täglichen Bedarf sind vorhanden, weiteres Angebot befindet sich in den umliegenden Ortsteilen. Unmittelbar östlich grenzt der der Eschweiler Stadtwald an. Die Verkehrslage ist gut. Anbindungen an Fernstraßen und an die Autobahn A4, sowie öffentliche Nahverkehrsverbindungen sind in der Nähe des Objekts vorhanden (Autobahnauffahrt Eschweiler West ca. 2,5 km nördlich, Bushaltestelle Richtung Eschweiler und Stolberg ca. 200 m nordöstlich).

Die zu bewertenden Grundstücke liegen an einer Stichstraße zur Hauptachse der Phönixstraße. Die Bebauung der näheren Umgebung dieses Bereichs (Phönixstr. 98 - 136) besteht lt. Recherchen des Eschweiler Geschichtsvereins aus der vermutlich ältesten Bergarbeitersiedlung im Aachen - Eschweiler Revier. Die Siedlung wurde in vier Bauabschnitten von etwa Mitte des 18. Jh. bis Mitte des

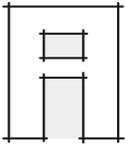


19. Jh. errichtet und besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bebauung. Rund 40 m westlich verläuft parallel zum Straßenzug die Inde. Desweiteren befinden sich in der Umgebung gewerblich genutzte Grundstücke (Möbelhaus rd. 100 m nördlich) und Garagengrundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Etwa 200 m westlich verläuft die Bahnlinie der Euregiobahn und ca. 450 m westlich verläuft die Bahnlinie Aachen / Köln. Lt. Lärmkarte Land NRW Recklinghausen liegt der Immissionswert für Schienenverkehr 24 h im Gartenbereich des Grundstücks bei  $> 60 \dots \leq 65$  L den/dB (A) und an der Gebäudefront bei  $> 55 \dots \leq 60$  L den/dB (A). Die Wohnlage ist noch als mittel einzustufen. Die Lage der zu bewertenden Grundstücke, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen und aus der Fotodokumentation ersichtlich.

#### **Erschließung:**

Die Phönixstraße ist in diesem Bereich eine Gemeindestraße / Weg mit Anliegerverkehr (Lage s. Anlage Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Der öffentliche Straßenbereich endet unmittelbar südlich der zu bewertenden Grundstücke. Der Weg verläuft als Privatweg mit leichtem Gefälle weiter und mündet nördlich in den Hauptstrang der Phönixstraße (L238). Der Weg besteht überwiegend aus Schotterfläche (unbefestigt), Straßenbeleuchtung ist nicht vorhanden, auf der Seite der Wohnbebauung befindet sich eine asphaltierte Gehwegfläche. Die Anwohner parken einseitig am Wegesrand oder, soweit vorhanden, auf privaten Stellplatzflächen vor den Wohnhäusern (s. Bewertungsobjekt).

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Eschweiler fallen für die zu bewertenden Grundstücke keine Erschließungsbeiträge mehr an. Die Grundstücke sind erschließungsbeitragsfrei. Derzeit sind keine Straßenbaumaßnahmen bekannt, die mittelfristig Anliegerkosten nach KAG (Kommunalabgabengesetz) auslösen könnten. Grundlage für die Auskunft ist die zum Zeitpunkt ihrer Abgabe gegebene Sach- und Rechtslage. Vereinbarungen und Eigentumsverhältnisse in Bezug auf die privaten Erschließungsflächen sind nicht bekannt (ggf. Abgaben- und / oder Nutzungsvereinbarungen, Grundstücksanschlüsse etc.), daher können diesbezüglich keine näheren Angaben gemacht werden.



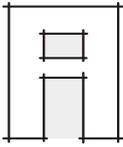
### **Grundstückseigenschaften und Bebauung:**

Das unbebaute Grundstück (Flurstück 335) ist insgesamt 32 m<sup>2</sup> groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt (Tiefe rd. 5,00 m, Breite rd. 6,40 m, s. Lageplan). Das Grundstück liegt unmittelbar vor dem bebauten Flurstück Nr. 506 und dient diesem als Vorgarten / Zuwegung bzw. als Stellplatzfläche für zwei PKW (Mietverhältnisse unbekannt). Die Fläche ist mit Verbundsteinpflaster ausgelegt und seitlich eingefriedet (Mauersockel und Schmiedeeisengeländer).

Das bebaute Grundstück, Flurstück 506, grenzt unmittelbar westlich an Flst. 335 und ist 172 m<sup>2</sup> groß, bei ebenfalls annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstücksbreite liegt, entsprechend der Gebäudebreite, ebenfalls bei rd. 6,40 m mit einer Grundstückstiefe von i.M. etwa 27,00 m. Die Geländeoberfläche hat hinter der Bebauung Gefälle nach Westen, die Bebauung ist von Ost nach West ausgerichtet. Die beiden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Flurstück 506 ist mit einem massiven, zweigeschossigen Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, ohne Unterkellerung, sowie mit einer Garage und einem Nebengebäude mit vorgelagerter Hofüberdachung (Waschküche und Trockenfläche) an der hinteren Grundstücksgrenze, bebaut. Vermutlich wurde das Wohnhaus im Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden als Teilbereich der Bergarbeitersiedlung, im zweiten Bauabschnitt, etwa in den 1820er Jahren errichtet. Die letzte Modernisierungsmaßnahme fand 2010 statt.

In dem Wohnhaus ist eine abgeschlossene Wohneinheit vorhanden, die sich über die zwei Wohngeschosse und das Dachgeschoss erstreckt. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer und die Küche, im OG zwei Schlafzimmer (Trennung durch Schiebetüranlage) und das Bad, sowie im Dachgeschoss ein weiteres Schlafzimmer (offen zum Treppenhaus). Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 90 m<sup>2</sup>. Die Zuwegung zur Garage erfolgt über die südlich gelegene, asphaltierte Wegfläche, die jeweils unmittelbar an die hintere Gebäudekante der benachbarten Wohnhäuser angrenzt. Da die Breite dieser Zuwegung lediglich rd. 2,80 m beträgt, ist die Durchfahrt zum Bewertungsgrundstück ggf. nicht oder nur eingeschränkt mit einem schmalen Fahrzeug möglich.



Nach Angaben der Mieterin wird die Hoffläche des zu bewertenden Grundstücks (Flst. 506) ebenfalls als Durchgang von den Nachbarn (Flst. 507) z.B. zum Transport der Mülltonnen genutzt. Diesbezüglich sind auf den beiden Grundstücken jeweils in diesem Bereich Tore vorhanden. Die Nutzung sei rechtlich abgesichert. Laut hier durchgeführten Recherchen sind allerdings bezüglich der Nutzung als Wegfläche weder Eintragungen im Baulastenverzeichnis, noch Dienstbarkeiten (ggf. Wegerecht) im Grundbuch eingetragen. Ob diesbezüglich privatrechtliche Vereinbarungen getroffen wurden, ist nicht bekannt.

### **Entwicklungszustand / Planungsrecht:**

Erläuterung des Entwicklungszustands gemäß § 5 ImmoWertV:

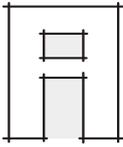
(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Die Möglichkeit zur Bebauung eines Grundstücks ist bis auf wenige Ausnahmen dann gegeben, wenn ein Grundstück erschlossen ist, wenn es vom Zuschnitt her für eine Bebauung geeignet ist und wenn es in einem Bebauungsplangebiet liegt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes geregelt sind oder alternativ das Grundstück im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt (§ 34 BauGB). In diesem Fall wird die Bebaubarkeit eines Grundstückes daran gemessen, ob die geplante Bebauung sich in die vorhandene umgebende Bebauung einpasst.



Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit der Grundstücke beurteilt sich aus dem § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Hier wird ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn - und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks Wohnbaufläche (W) aus.

## **5) Baugrund**

### **- Altlasten**

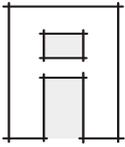
Nach Angaben des Umweltamts besteht für die zu bewertenden Grundstücke derzeit weder eine Eintragung im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens allerdings nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

(1) Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).

(2) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).

(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

(4) Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).



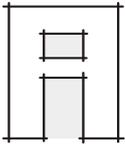
## **- Bergbau**

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg“. Eigentümerin der Bergbau-berechtigung ist die EBV GmbH Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht und hinsichtlich der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bei Baumaßnahmen handelt es sich um privatrechtliche Fragen, die bei Bedarf jeweils mit der entsprechenden Bergwerkseigentümerin geklärt werden sollten. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen, teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen, im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Allerdings verläuft unter dem Grundstück in Nord / Süd - Richtung ein kanalisierter Mühlengraben mit weniger als 10 m Festgesteinsüberdeckung, über dessen Nutzung der Behörde keine Informationen vorliegen. Nach einem dort vorliegenden Gutachten von 2004 handelt es sich um einen „tagebruchgefährdeten Stollenabschnitt“, da ein Stollen auf die Tagesoberfläche einwirken kann, wenn die Festgesteinsüberdeckung die vierfache Höhe des Stollens unterschreitet. Ggf. liegen der Bergwerkseigentümerin über den Mühlengraben und über die Standfestigkeit der Tagesoberfläche weitere Informationen vor.

Der unterirdische kanalisierte Mühlengraben verläuft laut Lageplan der Wasserkraftanlagen des EBV, parallel zur hinteren Grundstücksgrenze etwa 8 m bis 11 m hinter der hinteren Gebäudekante des Wohnhauses und rd. 1,50 m vor der vorderen Gebäudekante der Garage. Er befindet sich also, bis ggf. zu einem Teilbereich unter der Hofüberdachung, nicht direkt unter der derzeitigen geschlossenen Bebauung. Zur Berücksichtigung der mit der Situation zusammenhängenden Unwägbarkeiten wird im Zuge der Bodenwertermittlung ein pauschaler Risikoabschlag von 50 % des angepassten Bodenwerts für die betroffene Fläche von rd. 3,00 m x 6,00 m angesetzt. Dieser Wert soll lediglich die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt anzeigen und beziffert nicht die



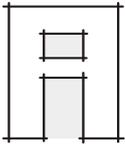
Kosten für ggf. notwendige Sicherungsmaßnahmen oder Schadensersatz. Sollte die Situation genauer bewertet werden müssen, so empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg die Einschaltung eines entsprechenden Sachverständigen (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage)\*.

\*Im Rahmen dieses Gutachtens wird im Übrigen davon ausgegangen, dass eine zusätzliche Beeinflussung des Verkehrswertes nicht stattfindet. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen, ermittelt und angefertigt werden.

## **6) Bodenwert**

Der Wert des Bodens ist nach ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Der Richtwert beträgt 170,- €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2021, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für den Bereich Pumpe / Stich (Einteilung auch lt. Bodenrichtwertkarte). Laut Fachliteratur liegen die Preise für private Erschließungsflächen bei bis zu 50 % des angrenzenden Baulands. Der Bodenwert für Flst. 335 wird hier hinsichtlich der Grundstücksmerkmale (Arrondierungsfläche mit Nutzung als Zuwegung und Stellplatzfläche für 2 PKW) mit 80 % des Bodenrichtwerts bemessen.



Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da bodenwertbezogene Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks, wie Rechte und Belastungen am Grundstück, Abweichungen im Erschließungszustand, Bodenverunreinigungen z.B. Altlastenverdachtsflächen oder ggf. notwendige Bodensondierung erst nach der Marktanpassung, im Zuge des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt werden.

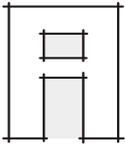
Für Flurstück 506 findet diesbezüglich die Anpassung zur Berücksichtigung der durch den unterirdischen kanalisierten Graben ausgelösten Risiken statt (s. Erläuterung Punkt 5).

### **Flurstück 506**

Richtwert	170,- € / m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	172 m <sup>2</sup>
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe 27 m	+ 8 %
Beschaffenheit / Topographie	- 2 %
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	+ 6 %
angepasster Bodenwert	180,- € / m <sup>2</sup>
172 m <sup>2</sup> x 180,- € =	30.960,00 €
<b>Vorläufiger Bodenwert</b>	<b>rd. 31.000,00 €</b>

*besondere bodenbezogene  
objektspezifische Grundstücksmerkmale*

Risikoabschlag 3,00 x 6,00 x 170,- € x 0,5 = rd. 1.500,00 €



### **Flurstück 335**

Richtwert 170,- € / m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße 32 m<sup>2</sup>

Zu-/ Abschlag

Arrondierungsfläche / Stellplätze - 20 %

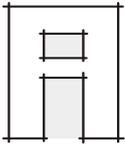
angepasster Bodenwert 136,- € / m<sup>2</sup>

32 m<sup>2</sup> x 136,- € = 4.352,00 €

**Vorläufiger Bodenwert rd. 4.400,00 €**

*besondere bodenbezogene*

*objektspezifische Grundstücksmerkmale -*



## 7) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Besichtigung vor Ort, vorliegenden Unterlagen, Angaben der Beteiligten sowie nach baujahrstypischen Abschätzungen, Ausstattung s. Fotodokumentation.

### 1. WOHNHAUS

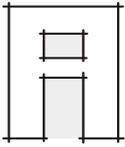
**Keller** kleiner Kriechkeller vorne unter Wohnbereich, kein Zugang, Abdeckung durch Glasplatte, Größe unbekannt, wird nicht genutzt

#### Geschosse

- Wände: Mauerwerk, Ziegelsteine, Bruchsteine oder ähnliche Mauersteine, innen überwiegend verputzt und tapeziert
- Fassaden: Riemchen / Klinker
- Geschosdecken: Holzbalkendecken, teils unterseitig verkleidet, Nut- und Federschalung, teils mit Einbauspots
- Böden: überwiegend Laminat und Fliesen
- Treppe: ursprüngliche Holzgeschosstreppe, lackiert, Treppenhauswände Strukturputz, Stahlwendeltreppe mit Holztrittstufen zu DG
- Türen: Eingangstüren Front und Garten erneuert, Sicherheitstüren mit Glasausschnitt, Innentüren, helle Echtholztüren in Holzzargen ohne Lackierung
- Fenster: Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung, optische Sprossenteilung innen, elektrische Rolläden

#### Dach

- Konstruktion: Satteldach in Holzkonstruktion, Pfanneneindeckung, Dachflächenfenster Holzrahmen isolierverglast, Nutzung als Schlaf- / Arbeitszimmer, offen, Stahlgeländer / Schmiedeeisengeländer, Zugang über offene, feste Treppe, Dämmung vorhanden (Stärke unbekannt),



Decke abgehängt / Spots, Balken teils sichtbar

## 2. SANITÄR

- EG: Küche mit Anschlüssen für Wasser, Kanal und Strom, Boden Fliesen, Fliesenspiegel über Arbeitsplatte, natürlich entlüftet
- OG: Bad mit Eck - Einbauwanne, WC, Waschbecken, komplett Fliesen, entlüftet über Glasbaustein / Lüfter mit innen vorgesetztem Fenster

## 3. VERSORGUNGS LTG.

Wasser, Gas, Strom, Kanalisation

## 4. ELEKTRO

Elektroanlage 2009 modernisiert, Sicherungskasten in Flur EG

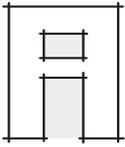
## 5. HEIZUNG

Gaszentralheizung, Brennwerttherme Reweha BJ 2019, Aufhängung Therme in EG, Wärmeverteilung EG über Fußbodenheizung und OG über Heizkörper, Warmwasser elektrisch über Durchlauferhitzer und Untertischgerät

gemauerter offener Kamin (Ziegelsteine) für feste Brennstoffe, ohne Heizeinsatz, mit Öffnung zu Küche und Wohnbereich, lt. Mieterin Nutzungsverbot wg. verschobenem Stein in Kamin

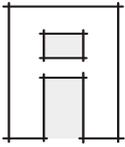
## 6. AUSSENANLAGEN

- Garten Flst. 506: Gelände mit Gefälle, überwiegender Bereich Hoffläche und Garagenzufahrt, asphaltiert (teils Risse vorhanden), Beet mit großem Laubbaum, Einfriedung / Trennwand Kalksandstein, Schmiedeeisentor (Durchgang durch Nachbarn - s. Erläuterung S. 12)
- Vorgarten Flst. 335: Fläche komplett mit Verbundsteinpflaster ausgelegt, Nutzung als Zuwegung und 2 Stellplätze, Einfriedung seitlich Mauersockel mit Schmiedeeisengeländer



## 7. NEBENGEBÄUDE

- Garage: Pultdach in Holzkonstruktion, Eindeckung Wellplatten asbesthaltig, Dachpappe, Boden Beton / Fliesen, Wände Mauerwerk, bekleidet mit Nut- und Federschalung, Stahlschwinger, Stromanschluss, Fassade Verblendstein
  
- Waschküche: Lage links neben der Garage in gleicher Konstruktion, Wände verputzt, Stahltür, Anschluss für Waschmaschine, Waschbecken mit Kaltwasser, Stromanschluss
  
- Hofüberdachung: Lage vor Waschküche, Holzkonstruktion, Ausfachung Mauerwerk, Eindeckung Lichtwellplatten, Boden Fliesen, Nutzung zu Abstellzwecken und Wäschetrocknung



## **8) Baulicher Gebäudezustand**

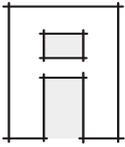
### **a) Wohnhaus**

Das Wohnhaus wurde soweit bekannt ist, etwa in den 1820er Jahren als Siedlungshaus errichtet und nach Angaben der Beteiligten zuletzt etwa 2009 bis 2010 modernisiert. Hierbei wurden die Fenster und Außentüren ausgetauscht und die Fensterbänke (Granit) sowie die Rolläden (elektrisch) erneuert. Die komplette Haustechnik (Ver- und Entsorgungsleitungen, Elektroanlage, Heizung inkl. Leitungen und Heizkörper) und das Bad im OG wurden erneuert, das Gebäude wurde innen neu verputzt, Fußbodenheizung und Fliesen im EG verlegt, das Dachgeschoss wurde ausgebaut und gedämmt (Stärke unbekannt) und Dachflächenfenster wurden eingebaut. Die Brennwerttherme ist von 2019.

Der offene Kamin verfügt nicht über einen Heizeinsatz und ist in Bezug auf einen versetzten Stein im Kamin derzeit stillgelegt. Im EG und OG sind gefangene Räume vorhanden, das Zimmer im OG wurde mittels einer Schiebetüranlage in zwei Bereiche aufgeteilt. Das Wohnhaus befindet sich in einem unterhaltenen, durchschnittlichen Zustand. Die Nebengebäude und Außenanlagen weisen Instandhaltungsrückstand auf.

Die Garage wurde laut Bauakte 1972 errichtet. Die weiteren Nebengebäude werden in der Bauakte nicht dokumentiert. Inwieweit diese Gebäudebereiche genehmigt oder genehmigungsfähig sind, ist hier nicht bekannt und sollte bei Bedarf mit der Baubehörde abgeklärt werden. In der Zwischenwand (Garage / Waschküche) befindet sich ein Riss, der nach Angaben der Mieterin schon viele Jahre unverändert blieb. (Ausstattung und Zustand s. Fotodokumentation).

Zur Berücksichtigung der hier benannten Schäden / Mängel wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von 3.000,- € angesetzt. Dieser Abschlag soll die Auswirkungen des Objektzustands auf den Immobilienmarkt widerspiegeln und ist daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Sanierungskosten anzusehen.

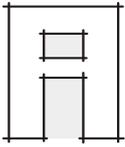


## **b) Einschränkende Hinweise**

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Materialzerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand an nicht besichtigten, verdeckten oder schwer zugänglichen Bauteilen kann innerhalb des Gutachtens nicht beschrieben und somit eine Freiheit von Schäden oder Mängeln nicht bestätigt werden. Einrichtungsgegenstände wurden nicht verschoben oder beseitigt.

Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Ebenso wird unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt. Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht.

Zur Berücksichtigung ggf. vorhandener Bauschäden und -mängel werden bei der Verkehrswertermittlung Pauschal- bzw. Risikoabschläge vorgenommen. Abweichungen zum tatsächlichen Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand sind hierbei nicht auszuschließen. Die abgeschätzten Werte sollen lediglich die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt widerspiegeln und sind daher als Planungsgröße nicht einsetzbar. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten anfertigen zu lassen.



## **9) Energetischer Gebäudezustand**

### **a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte**

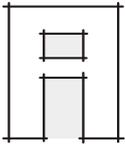
Zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnhauses gab es noch keine Wärmeschutzverordnung (I. WSVO vom 01.11.1977). Die Außenbauteile sind soweit bekannt ist, bis auf das Dachgeschoss (Ausbau lt. Miteigentümerin ca. 2009) nicht oder ggf. nur mit sehr geringer Dämmung versehen. Die Hüllfläche des Gebäudes wurde zum Zeitpunkt der letzten Modernisierungsmaßnahme ebenfalls durch den Austausch der Eingangstüren und der Fenster aus energetischer Sicht verbessert. Das Objekt wird über eine Gastherme BJ 2019 beheizt (Brennwerttherme, EG mit Wärmeverteilung über Fußbodenheizung), die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral / elektrisch.

### **b) Gebäude - Energieausweis**

Energieausweise dienen dazu, die Energieeffizienz von Gebäuden zu vergleichen und weisen Energie-Kennwerte aus, für deren Ermittlung zwei Verfahren existieren. Energieeffizienz wird entweder über den Energiebedarf des Hauses (Jahres - Primärenergiebedarf) oder als Verbrauchskennwert auf der Basis des realen Verbrauchs ermittelt. Energiebedarf heißt hier, die innerhalb der Gesamtheit des Gebäudes zum Heizen und für Warmwasser benötigte Energie unter Berücksichtigung der Transmissionswärmeverluste durch die Gebäudehülle. Der Energiebedarf wird anhand von Gebäudedaten wie energetischer Zustand von Außenwänden, Dachbeschaffenheit und Form der Heizungs- und Warmwasseranlage festgestellt.

### **c) Energie - Effizienzklasse**

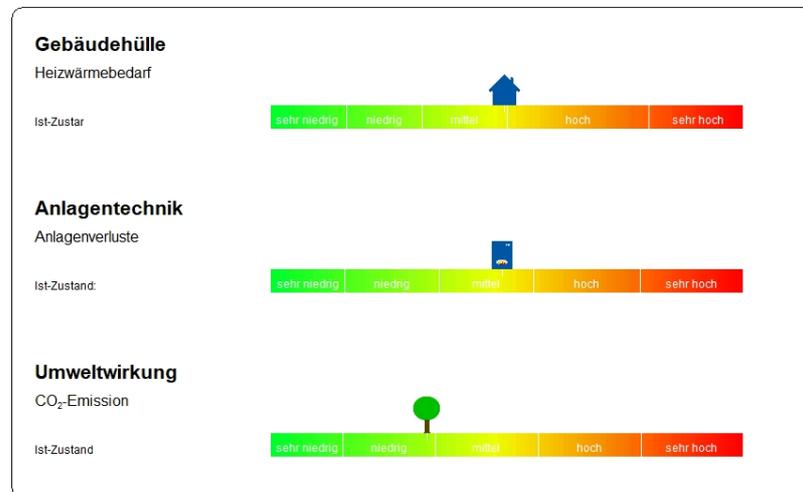
Im Rahmen einer vereinfachten Berechnung für den bedarfsorientierten Energieausweis gemäß GEG / Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020 ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand des Wohnhauses "Phönixstraße 116" zum Stichtag einem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse "F" entspricht (Endenergiebedarf 160 - 199 kWh/(m<sup>2</sup>a)). Die meisten Transmissionswertverluste entstehen hierbei über die Außenwand (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche). Die Berechnungen wurden mit der aktualisierten Version der Hottgenroth - Software "Energieberater-professional" durchgeführt.



## Übersicht Wohnhaus Phönixstr. 116

### Energie - Effizienzklassen

A+	=	<	30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
A	=	<	50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
B	=	<	75 kWh/(m <sup>2</sup> a)
C	=	<	100 kWh/(m <sup>2</sup> a)
D	=	<	130 kWh/(m <sup>2</sup> a)
E	=	<	160 kWh/(m <sup>2</sup> a)
F	=	<	200 kWh/(m <sup>2</sup> a)
G	=	<	250 kWh/(m <sup>2</sup> a)
H	=	>	250 kWh/(m <sup>2</sup> a)

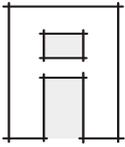


### d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs des Schätzungsobjekts (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf\* in kWh/(m<sup>2</sup>a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse des Objekts wurde hier zu informativen Zwecken überschlägig ermittelt.

\*Der Endenergiebedarf ermittelt sich aus der Summe des Nutzenergiebedarfs für Heizung, raumluftechnische Anlagen, Warmwasserbereitung und Beleuchtung sowie der Verluste der Anlagentechnik und Hilfsenergie. Er stellt die Energiemenge dar, die benötigt wird um ein Objekt bestimmungsgemäß unter normativen Randbedingungen zu nutzen. Der Primärenergiebedarf bezieht zusätzlich die Energiemengen ein, die durch vorherige Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des jeweiligen Brennstoffs entstehen.

Angaben lt. Bauakte, ggf. Wärmeschutznachweis, und Erhebungen vor Ort. Bei fehlenden Detailangaben werden üblicherweise die baujahrstypischen Durchschnittswerte laut Software - Bauteilkatalog angesetzt.



## 10) Massen und Flächen

Die hier angegebenen Flächen wurden nach grobem Aufmaß ermittelt, bzw. teilweise den vorliegenden Unterlagen entnommen oder angepasst. Eine Bauakte zum Wohnhaus lag nicht vor. Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden.

### Wohnfläche:

#### EG

Küche, ca.  $4,07 \times 3,33 =$  13,55 m<sup>2</sup>

Wohnen, ca.  $4,10 \times 3,24 =$  13,28 m<sup>2</sup>

Flur, ca.  $6,80 \times 1,80 - 0,90 \times 2,50 =$  9,99 m<sup>2</sup>

EG insgesamt, rd. 37,00 m<sup>2</sup>

#### OG

Schlafen I, ca.  $4,11 \times 3,31 =$  13,60 m<sup>2</sup>

Schlafen II, ca.  $4,14 \times 3,28 =$  13,58 m<sup>2</sup>

Bad, ca.  $3,24 \times 1,78 =$  5,84 m<sup>2</sup>

Flur, ca.  $1,00 \times 1,78 + 2,50 \times 0,90 =$  4,03 m<sup>2</sup>

OG insgesamt, rd. 37,00 m<sup>2</sup>

#### DG

Schlafen / Arbeiten  $2,40 \times 5,97 - 2,00 \times 1,92$   
 $+ 1,00 \times 5,92 \times 0,5 \times 2 =$  16,41 m<sup>2</sup>

DG insgesamt, rd. 16,00 m<sup>2</sup>

WFL insgesamt, rd. 90,00 m<sup>2</sup>

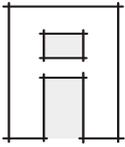
### Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca.  $8,20 \times 6,30 \times 3 =$  rd. 155,00 m<sup>2</sup>

Garage, ca.  $5,50 \times 3,50 =$  rd. 19,00 m<sup>2</sup>

Waschküche, ca.  $5,50 \times 2,50 =$  rd. 14,00 m<sup>2</sup>

Überdachung, ca.  $5,00 \times 2,50 =$  rd. 13,00 m<sup>2</sup>



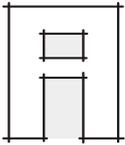
## 11) Alter und Lebensdauer der Gebäude

Die Alterswertminderung bemisst sich gemäß § 23 ImmoWertV nach dem Verhältnis der geschätzten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag zur "üblichen" Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes. Sie ist in einem Vohundertsatz des Gebäudeherstellungswertes ausgedrückt. Mit § 23 Satz 2 wird für den Regelfall eine "gleichmäßige" Wertminderung (lineare Alterswertminderung) vorgegeben.

Das Wohnhaus wurde im Zuge der Errichtung einer Bergarbeitersiedlung etwa in den 1820er Jahren errichtet und im Laufe der Zeit weiter modernisiert. Nach Angaben der Miteigentümerin fand die letzte große Modernisierungsmaßnahme 2009 bis 2010 statt (s. Beschreibung unter Punkt 8). Die Garage wurde mit Bauschein Nr. 12/71 vom 10.03.1971 (Baujahr 1972) nachträglich errichtet. Vermutlich wurden die weiteren Nebengebäude im Zusammenhang mit der Garage errichtet (keine Baugenehmigungsunterlagen vorhanden).

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von mehr als 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von etwa 12 Punkten (überwiegend modernisiert), wird die modifizierte Restnutzungsdauer mit 41 Jahren angegeben (fiktives Baujahr 1982). Die Alterswertminderung beträgt somit für das Wohnhaus bei linearer Abschreibung 49 % des Herstellungswertes. Die Alterswertminderung für die Garage (Alter 49 Jahre, RND 21 Jahre) beträgt 70 %.

Objekt:	Phönixstr. 116	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	rd. 1820	Restnutzungsdauer:	41 Jahre
Modernisierungsgrad:	12 P.	lineare Alterswertminderung:	49,0 %
Standardkennzahl:	2,3		



## **12) Wertermittlungsverfahren**

### **a) Verfahrensarten nach ImmoWertV**

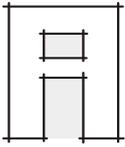
Laut ImmoWertV (§8) sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16), das Ertragswertverfahren (§§17-20), das Sachwertverfahren (§§21-23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Hierbei findet das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Zahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

Das Ertragswertverfahren findet bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden, wie z.B. Mietwohnhäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Grundstücke, Sonderimmobilien. Das Sachwertverfahren wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Ein- bis Zweifamilienhäuser) und somit der Substanzwert das Marktgeschehen bestimmt.

### **b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, welches zum Stichtag vermietet war. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht allerdings die Eigennutzung im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren\* Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Für Flst. 335 wird im Hinblick auf seine Nutzungsmöglichkeit das Ertragswertverfahren angewendet. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.

\*Berechnungsgrundlagen im Hinblick auf die Modellkonformität anlehnend an das durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen angewandte Sachwertmodell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren, basierend auf den NHK 2010 (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse - AGVGA NRW in Nordrhein-Westfalen).



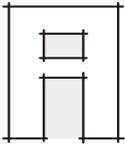
## **13) Sachwertverfahren**

### **a) Erläuterung**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen veröffentlicht Sachwertfaktoren basierend auf dem Sachwertmodell der AGVGA NRW, sowie auf den NHK 2010, unter Angabe der verwendeten Berechnungsgrundlagen. Die Sachwertermittlung findet demnach im Hinblick auf die Modellkonformität und zur Ermittlung marktgerechter Ergebnisse, unter Berücksichtigung selbiger Grundlagen statt.

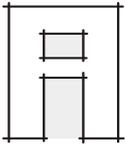
Die NHK 2010 beinhalten die Baunebenkosten und sind in verschiedene Gebäudetypen mit jeweils fünf Gebäudestandardstufen unterteilt. Sie beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto - Grundfläche (BGF) eines Gebäudes. Bei einem Gebäude, das aus unterschiedlichen Gebäudetypen besteht, kann z.B. anhand der Berechnung der gewichteten relativen Gebäudeanteile der „Gebäudemix - Kostenkennwert“ abgeleitet werden. Die ermittelten Kostenkennwerte sind sodann mit der Indexreihe des Statistischen Bundesamts (Preisindex für Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) auf die maßgeblichen Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der entsprechenden Alterswertminderung des Objekts zu unterwerfen.

Unter Addition mit dem Zeitwert der Außenanlagen und dem (vorläufigen) Bodenwert ermittelt sich so der „vorläufige Sachwert“, aus dem sich, nach der Berücksichtigung der Marktanpassung durch den entsprechenden Sachwertfaktor, der „marktangepasste vorläufige Sachwert“ ergibt. Zuletzt finden die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (bauwerksbezogene und bodenbezogene Besonderheiten, wie z.B. Bauschäden und -mängel am Gebäude, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder Rechte und Belastungen am Grundstück, sowie Bodensondierung) Berücksichtigung, um letztendlich den Sachwert zu ermitteln, der dem Verkehrswert (Marktwert) entspricht.



## b) Herstellungskosten Flst. 506

Gebäudetyp 3.31	Mittelhaus, zweigeschossig, DG ausgebaut inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	635 - 1.215,- €
	Ermittelter Gebäudestandardkennwert	2,3
	Gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle	741,- € / m <sup>2</sup>
	Baupreisindex 2010 = 100 - I/2021 = 134,0	<u>x 1,340</u>
	Angepasster Kostenkennwert	993,- € / m <sup>2</sup>
Gebäudetyp 14.1	Mehrfachgaragen inkl. 12 % Baunebenkosten	Standardstufe 3 - 5
	Kostenkennwertgruppe	245 - 780,- €
	Angesetzter Gebäudestandardkennwert	3,5
	Gewichteter Kostenkennwert	365,- € / m <sup>2</sup>
	Baupreisindex 2010 = 100 - I/2021 = 134,0	<u>x 1,340</u>
	Angepasster Kostenkennwert	489,- € / m <sup>2</sup>
Wohnhaus		
155 m <sup>2</sup> BGF x 993,- €		153.900,00 €
Alterswertminderung 49 %		<u>- 75.400,00 €</u>
Herstellungskosten		78.500,00 €
Garage		
19 m <sup>2</sup> BGF x 489,- €		9.300,00 €
Alterswertminderung 70 %		<u>- 6.500,00 €</u>
Herstellungskosten		2.800,00 €
Herstellungskosten gesamt		81.300,00 €
<b>Besonders zu berechnende Bauteile / Zeitwert:</b>		
Waschküche / Hofüberdachung		3.000,00 €



### **Zu berechnende Außenanlagen / Zeitwert:**

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Der Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird anlehnend an den Grundstücksmarktbericht unter objektbezogener Anpassung mit rd. 3 % des Gebäudesachwerts zzgl. 5.000,- € für Hausanschlüsse angesetzt:

$$81.300,- \text{ €} \times 0,03 + 5.000,- \text{ €} = \text{rd. } 7.400,00 \text{ €}$$

### **c) Sachwert**

#### **Marktanpassung:**

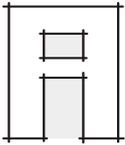
Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen liegt der Sachwertfaktor für EFH als Reihenmittelhäuser in der Städteregion, mit der Bodenrichtwertstufe 1 und 2 (0,- € bis 249,- € / m<sup>2</sup>, u.a. 20 Objekte aus Eschweiler), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 123.000,- € haben, bei etwa 1,20. Für das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich seiner Objektmerkmale der Sachwertfaktor mit 1,20 angesetzt.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

s. Erläuterung unter Punkt 6) und Punkt 8)

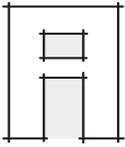
- bodenbezogen	- 1.500,00 €
- bauwerksbezogen (Risikoabschlag - pauschal)	- <u>3.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 4.500,00 €

Die hier pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungsaufwand bzw. die tatsächliche Höhe von ggf. anfallenden Instandsetzungs- oder Fertigstellungskosten kann von diesem kalkulatorischen Wertabschlag abweichen und ist nicht Bestandteil der Wertermittlung (hier wird lediglich die mögliche Auswirkung auf den Immobilienmarkt widerspiegelt). Im Übrigen wird der Zustand des Gebäudes durch den Ansatz der NHK, durch die Alterswertminderung bzw. durch den Instandhaltungskostenansatz erfasst.



## **Flst. 506**

Gebäudewert insgesamt	81.300,00 €
Besonders zu berücksichtigende Bauteile	<u>3.000,00 €</u>
Zwischenwert	84.300,00 €
Außenanlagen	<u>7.400,00 €</u>
Zwischenwert	91.700,00 €
Vorläufiger Bodenwert	<u>31.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	122.700,00 €
Sachwertfaktor × 1,20	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	147.200,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 4.500,00 €</u>
<b>Sachwert</b>	<b>rd. 143.000,00 €</b>



## 14) Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert. Bei der Ermittlung wird die Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Ansatz ortsüblicher Ertragsverhältnisse, Liegenschaftszinssätze, Bewirtschaftungskosten und sonstiger wertbeeinflussender Umstände marktorientiert berücksichtigt.

### Objektnutzung:

Flst. 506

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit rd. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welches zum Stichtag an XXXXXXXX vermietet war. Die Mieter bewohnen das Objekt seit etwa 10 Jahren.

Flst. 335

Das vor dem Wohnhaus angrenzende, unbebaute Grundstück wird als Zuwegungsfläche mit zwei Stellplätzen genutzt. Der Mietvertrag lag nicht vor.

### Bewirtschaftungskosten:

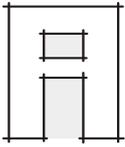
Bewirtschaftungskosten nach II.BV mit Abweichungen entsprechend dem Modell der AGVGA-NRW bzw. der Ertragswertrichtlinie Anlage 1, je mit Wertfortschreibung, ggf. objektbezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten:	13,70 € / m <sup>2</sup> WFL*, 69,20 € / GA, 26,60 € / SP
Verwaltungskosten:	je WE 298,- € / a, 39,- € / a / GA und SP
Mietausfallwagnis:	2 % der Netto-Kaltniete

\* 11,70 zzgl. 2,- € für Schönheitsreparaturen

### Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen, Bodenrichtwertstufe 2, Restnutzungsdauer 41 bis 60 Jahre, mit 2,0% +/- 1,0% angegeben (Mittelwert). Bezüglich des Bewertungsobjekts wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 2,0 % ausgegangen.



### **Mietertrag:**

Die monatliche Kaltmiete beträgt nach Angaben der Miteigentümerin insgesamt 570,- €. Nach der aktuellen Mietwerttabelle des Haus- und Grundeigentümervereins der Stadt Eschweiler kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrguppe 1981 bis 1989 (fiktives Baujahr), zwischen 5,40 € und 6,50 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt werden.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Größe, Ausstattung, Zuschnitt) von einem Wert von 5,80 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich erzielbar ausgegangen. Für die Garage wird hinsichtlich der Einschränkungen durch die enge Zufahrt ein Wert von 30,- € / M und für die Stellplätze vor dem Gebäude auf Flst. 335, werden je 15,- € / M angesetzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Flst. 506

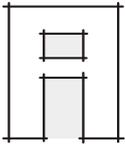
Entsprechend des Ansatzes der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale innerhalb des Sachwertverfahrens. s. Erläuterung unter Punkt 8)

- bodenbezogen	- 1.500,00 €
- bauwerksbezogen (Risikoabschlag - pauschal)	- <u>3.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 4.500,00 €

Flst. 335

-

Die Behebung vorhandener Mängel / Schäden wird jeweils bei der Berechnung vorausgesetzt. Zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen und ggf. dadurch entstehende Ertragsvorteile bleiben unberücksichtigt. Die Betriebskosten werden nach §27 II BVO gesondert umgelegt.



## **Flst. 506**

Monatlicher Mietertrag

Wohnhaus

WFL 90 m<sup>2</sup> x 5,80 € rd.

522,00 € 95 %

Garage

30,00 € 5 %

Rohrertrag insgesamt

552,00 €

Jahresrohertrag, rd.

6.620,00 €

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 13,70 € x 90 m<sup>2</sup> + 69,20 € 1.302,20 €

Verwaltungskosten 298,- € + 39,- € 337,00 €

Mietausfallwagnis 6.620,- € x 0,02 132,00 €

rd. 27 %

- 1.770,00 €

Gebäudereinertrag

4.850,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 31.000,- € x 2,0 %

- 620,00 €

Grundstücksreinertrag

4.230,00 €

Vervielfältiger RND 41 / 21 Jahre, 2,0 % = 27,80 / 17,01

27,80 x 4.230,- € x 0,95 + 17,01 x 4.230,- € x 0,05

115.300,00 €

Vorläufiger Bodenwert

31.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert

146.300,00 €

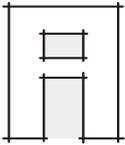
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 4.500,00 €

**Grundstücksertragswert**

**rd.**

**142.000,00 €**



### **Flst. 335**

Monatlicher Mietertrag

Stellplätze 2 x 15,00 € 30,00 €

Jahresrohertrag, rd. 360,00 €

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 2 x 26,60 € 53,20 €

Verwaltungskosten 2 x 39,- € 78,00 €

Mietausfallwagnis 360,- € x 0,02 7,20 €

rd. 39 % - 140,00 €

Reinertrag Stellplätze 220,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 4.400,- € x 2,0 % - 80,00 €

Grundstücksreinertrag 140,00 €

Vervielfältiger RND 41 Jahre, 2,0 % = 27,80

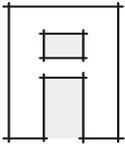
27,80 x 140,- € 3.900,00 €

Vorläufiger Bodenwert 4.400,00 €

Vorläufiger Ertragswert 8.300,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -

**Grundstücksertragswert rd. 8.000,00 €**



## **15) Verkehrswert**

§ 194 BauGB - "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Der Verkehrswert ist nach § 8 ImmoWertV aus den Ergebnissen der herangezogenen Ermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Hierbei sind zunächst die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### **Flst. 506**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, das zum Stichtag vermietet war. Hinsichtlich der Gebäudestruktur wird der Verkehrswert anlehnend an den Sachwert ermittelt. Das Ertragswertverfahren wurde hier stützend angewendet. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

**Verkehrswert** **143.000,00 €**

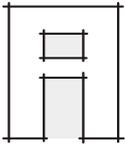
### **Flst. 335**

Der Verkehrswert des unbebauten, überwiegend als Stellplatzfläche genutzten Grundstücks, wird anlehnend an den Ertragswert ermittelt mit:

**Verkehrswert** **8.000,00 €**

Der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt sich aus der Addition der Einzelverkehrswerte mit:

**Gesamtverkehrswert** **151.000,00 €**



## 16) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

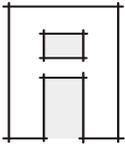
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen veröffentlicht 2021 erstmals Immobilienrichtwerte, die die in den Vorjahren veröffentlichten Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser ersetzen.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Die BOG sind anschließend gesondert zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Pumpe / Stich in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 1.750,- € / m<sup>2</sup> WFL (Merkmale Normobjekt: Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, Baujahr 1935, Grundstücksgröße 251 - 350 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 91 - 110 m<sup>2</sup>, unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert). Für das Bewertungsobjekt, als wirtschaftliche Einheit, ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein angepasster Immobilienrichtwert von 1.650,- € / m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Berücksichtigung der BOG).

Der hier ermittelte Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit (Flst. 506 und Flst. 335) liegt mit rd. 1.730,- € / m<sup>2</sup> OHNE Berücksichtigung der BOG rd. 5 % über dem angepassten Immobilienrichtwert. Diese Differenz wird hier als angemessen angesehen, da sie vermutlich das Vorhandensein der Garage widerspiegelt, was i.d.R. bei Reihenmittelhäusern nicht der Fall ist (s. im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation).



\*\*\*

Der hier ermittelte Verkehrswert muss als plausible Größe innerhalb einer gewissen Spannweite von mehreren Prozentpunkten nach oben oder nach unten realistisch gesehen werden, da es sich hierbei nicht um eine mathematisch exakt ermittelbare Größe, sondern letztendlich um eine Schätzung handelt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, im Auftrage des Amtsgerichts Eschweiler erstattet habe. Dieses Gutachten ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt.

Alsdorf, den 14.06.2021



Dipl. Ing. Iris Ackermann